

Kamil Zaradkiewicz¹

Przyszłość koncepcji „eurohipoteki”

Część I: Rozwiązania w wybranych państwach europejskich

DOI: 10.5604/01.3001.0016.3036

Streszczenie:

Od lat 60. ubiegłego stulecia w różnych gremiach trwa dyskusja nad wprowadzeniem w Europie elastycznego prawa zastawniczego na nieruchomości, które mogłoby służyć zabezpieczeniu przede wszystkim kredytów w obrocie transgranicznym. Mimo że obecnie problem ten nie jest bliżej analizowany, z uwagi na szereg istotnych zmian w różnych europejskich prawodawstwach, w tym w prawie polskim, przewidujących nowe rozwiązania w obszarze prawa hipotecznego, warto na nowo rozważyć, czy i które z nich mogą stanowić ewentualny wzór dla przyszłego rzeczowego prawa zabezpieczającego w prawie Unii Europejskiej. Pierwsza część artykułu ukazuje tło historyczne rozwiązań zrywających z romańskim modelem akcesoryjnych praw zastawniczych oraz prezentuje kilka wybranych nowoczesnych systemów hipotecznych, w których w istotnym zakresie zerwano z zasadą zawisłości zabezpieczeń rzeczowych na nieruchomościach – przede wszystkim niemieckiego, słoweńskiego, szwajcarskiego, francuskiego, estońskiego i węgierskiego. Praktyka słoweńska może być przy tym przykładem rozwiązań, które się w praktyce nie sprawdziły z uwagi na nadużycia związane z ustanawianiem nieakcesoryjnego prawa zastawniczego dla pokrzywdzenia wierzycieli poszukujących zaspokojenia innych wierzycieli z majątku właściciela obciążonej nieruchomości.

Słowa kluczowe: eurohipoteka, hipoteka, dług gruntowy, zabezpieczenie rzeczowe, akcesoryjność

Future of the Euromortgage concept

Part 1: Solutions in selected European countries

Abstract:

Since the 1960s, there has been discussion regarding the introduction of a flexible real estate pledge law in Europe that could serve to ensure security above all for cross-border loans. Although this issue is not currently undergoing detailed analysis, due to a number of significant changes in various European legislations, including in Polish law, anticipating new solutions in mortgage law, it is worth considering anew whether they – and which ones – might constitute a possible model for future security in rem in European Union law. The first section of the article outlines the historical background of solutions breaking with the Roman model of accessory pledge rights, and presents a few selected modern mortgage systems, in which there has been a significant departure from the princi-

¹ Doktor habilitowany nauk prawnych, adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, sędzia Sądu Najwyższego, ORCID: 0000-0003-3067-3583.

ple of pendency of collateral security on real estate – above all the German, Slovenia, Swiss, French, Estonian and Hungarian systems. Slovenian practice may be taken as an example of solutions that have not worked out in practice due to abuses related to the establishing of a non-accessory pledge right to the detriment of creditors seeking the satisfaction of other debts from the property of the owner of the encumbered property.

Keywords: Euromortgage, mortgage, land debt, security in rem, accessorality

I. Wstęp

Mimo zasadniczo podobnej tradycji prawnej wywodzącej się z prawa rzymskiego, współcześnie istnieją liczne odrębności między systemami praw zastawniczych na nieruchomościach istniejącymi w różnych państwach europejskich².

W związku z tą różnorodnością i istotnymi problemami dotyczącymi w szczególności tradycyjnej postaci hipoteki akcesoryjnej w drugiej połowie XX w. pojawiła się koncepcja stworzenia odrębnego, szczególnego prawa zastawniczego na nieruchomościach jako służącego zabezpieczeniu rzeczowemu kredytów transgranicznych. Przydatność instytucji prawa tego typu powiązano z założeniem możliwości powstania jednolitego rynku europejskiego w dziedzinie kredytu hipotecznego („kredytu hipotecznego bez granic”)³. To z kolei otworzyło pole dyskusji nad ujednoczeniem europejskiego prawa rzeczowego.

Mimo ożywionej na początku XXI w. dyskusji nad ponadnarodową kodyfikacją prawa cywilnego, w tym także prawa rzeczowego, dotychczas projekt wprowadzenia nowej instytucji zabezpieczenia rzeczowego nie został zrealizowany. Koncepcja eurohipoteki była w szczególności pod koniec lat 90. ubiegłego stulecia przedmiotem prac w ramach Związku Niemieckich Banków Hipotecznych (*Verband Deutscher Pfandbriefbanken*)⁴, a także przez polską Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego⁵.

Analizowano też, czy ewentualne rozwiązania w tym zakresie miały być wprowadzone na poziomie prawa Unii Europejskiej⁶. W „Zielonej Księdze” z 2005 r. Komisja Europejska wskazała, że eurohipoteka stanowi próbę „utwo-

² O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché intérieur du crédit hypothécaire*, Banque & Droit no. 49, septembre-octobre 1996, s. 14.

³ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché...*, s. 14.

⁴ A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2009, z. 1, s. 215; O. Stöcker, R. Stürner (red.), *Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa*, Band III, 3. erweiterte Auflage, VDP-Schriftenreihe, Vol. 50, Berlin 2012.

⁵ Zob. w szczególności: A. Drewicz-Tutodziecka (red.), *Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004/April 2005*, Warszawa 2005.

⁶ Komisja Europejska, *Zielona Księga. Kredyt hipoteczny w UE*, KOM(2005) 327 wersja ostateczna.

rzenia na skalę UE instrumentu dla zabezpieczenia kredytu (*securing loans*), tj. na zabezpieczenia hipotecznego (*collateral*), który można by stosować w elastyczny sposób”. Przypomniano stanowisko zwolenników tej instytucji, iż „jej centralny aspekt – osłabienie związku między zabezpieczeniem hipotecznym (...) a kredytem hipotecznym – ułatwiłoby ustanawianie i przenoszenie hipotek, wywierając w ten sposób korzystny wpływ na rynek kredytów hipotecznych, a zwłaszcza na ich finansowanie”. Problematyka ta nie spotkała się jednak wówczas z szerszym zainteresowaniem. W „Białej Księdze” z 2007 r.⁷ Komisja stwierdziła, że „stwierdzenie czy dyrektywa dostarczyłaby niezbędnej wartości dodanej (...) będzie przedwczesne, dopóki nie zostaną przeprowadzone te szczegółowe badania i nie dobiegną końca konsultacje ze stronami zainteresowanymi”.

Ponadto koncepcja eurohipoteki stanowiła istotny punkt odniesienia w początkowych pracach zespołu prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego kierowanego przez S. Rudnickiego (z udziałem ekspertów Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego).

W ostatnich latach dyskusja na temat ogólouropejskiego prawa zastawniczego na nieruchomościach w zasadzie zamarła, a odpowiednich przepisów harmonizujących prawodawstwa państw członkowskich Unii Europejskiej dotyczące zabezpieczeń rzeczowych, w tym służących zabezpieczeniu kredytu hipotecznego, na razie nie wprowadzono⁸.

Celem artykułu jest ocena, czy na tle istniejących w niektórych państwach różnorodnych elastycznych rozwiązań w zakresie prawa hipotecznego polskie unormowania przyjęte w 2009 r.⁹ mogą stanowić atrakcyjny wzór urzeczywistniający założenia przyjmowane dla konstrukcji tzw. eurohipoteki (ang. *euromortgage*, niem. *Eurohypothek*). Wymaga to porównania podstawowych rozwiązań istniejących w wybranych państwach europejskich, odbiegających od tradycyjnie akcesoryjnego, „skostniałego” modelu hipoteki i postulatów dotyczących nowej instytucji określanej niemal powszechnie jako „eurohipoteka”, oraz wskazania na tym tle zalet i wad rozwiązania przyjętego przez prawodawcę polskiego.

⁷ Komisja Europejska, *Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE*, KOM(2007) 807 wersja ostateczna.

⁸ Zob. np. A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki...*, s. 207.

⁹ Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 1075.

II. Koncepcja ogólnoeuropejskiego zabezpieczenia na nieruchomości

Rozważania nad celowością wprowadzenia paneuropejskiego prawa zastawniczego podejmowane są w różnych gremiach od ponad półwiecza. Idea ujednoczenia regulacji hipotecznych sięga bowiem drugiej połowy lat 60. XX w. Po raz pierwszy na konieczność harmonizacji zabezpieczeń na nieruchomości w ramach Wspólnot Europejskich wskazano w tzw. „raporcie Segré”¹⁰ z 1966¹¹ (wskazując na „powszechne przyjęcie zabezpieczeń rzeczowych dotyczących nieruchomości o jednolitym typie i elastycznym zastosowaniu, takich jak niemiecki dług gruntowy”). Z kolei w 1969 r. Komisja skierowała do Rady memorandum, w którym „uznała za pożyteczne badania nad jednolitym prawem zastawniczym na nieruchomości”¹². Prowadzone następnie w latach 70. XX w. badania z zakresu harmonizacji prawa hipotecznego (raport Instytutu Maxa Plancka z 1971 r., raport P. Jacksona z 1976 r.) nie doprowadziły do przełomowych ani istotnych wniosków w zakresie ujednoczenia prawodawstw państw członkowskich Wspólnot Europejskich¹³. Natomiast w 1987 r. Międzynarodowa Unia Notariatu Łacińskiego przedstawiła propozycje¹⁴ dotyczące wprowadzenia instytucji eurohipoteki jako elastycznego instrumentu zabezpieczenia wierzytelności¹⁵, wzorem dla tej koncepcji miały być rozwiązania szwajcarskiego kodeksu cywilnego dotyczące listu dłużnego (hipotecznego).

Również w doktrynie, szczególnie na przełomie XX i XXI w., zaproponowano wprowadzenie instytucji eurohipoteki, jednak odmiennie niż w propozycji Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego, nawiązując do wzorca niemieckiego, którym było znane temu prawodawstwu rozwiązanie w postaci tzw. długu gruntowego¹⁶. Nowe prawo zastawnicze miało w każdym razie w założeniu zwo-

¹⁰ Stworzenie europejskiego rynku kapitałowego, raport sporządzony przez grupę ekspertów Komisji Europejskiej w Brukseli w listopadzie 1966. Raport ten nazywany jest „Raportem Segré” od nazwiska Przewodniczącego grupy ekspertów, prof. Claudio Segré.

¹¹ *Der Aufbau eines Europäischen Kapitalmarkts: Bericht einer von der EWG-Kommission eingesetzten Sachverständigen-Gruppe*, 1966; zob. A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki...*, s. 212 i n.

¹² O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché...*, s. 14.

¹³ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché...*, s. 14; A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki...*, s. 213.

¹⁴ Commission des Affaires Européennes de l'Union Internationale du Notariat Latin, *La cédule hypothécaire suisse et la dette foncière allemande – Étude comparative, base d'une future Eurohypothèque*, Stichting tot Bevordering der Notariële Wetenschap, Amsterdam, 1988.

¹⁵ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ...*, s. 14; zob. też np. Th. Wachter, *Die Eurohypothek – Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im Europäischen Binnenmarkt*, Wertpapier Mitteilungen IV, 1999, s. 49.

¹⁶ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ...*, s. 14.

lenników idei eurohipoteki przede wszystkim umożliwiać zmiany w wysokości zabezpieczenia w zależności od zmian wysokości zabezpieczanej powierniczo wierzytelności, ewentualne wielokrotne zabezpieczanie zarówno w tym samym czasie, jak i kolejno (konwersję wierzytelności), tzw. finansowanie pośrednie i konsorcjalne. Temu celowi służyć miała sprawdzona w praktyce obrotu instytucja niemiecka.

Mimo ponownego podjęcia dyskusji w ramach instytucji europejskich w 2006 r. do dziś koncepcja eurohipoteki nie została zrealizowana, a w ostatnich latach praktycznie zupełnie wygasła. Najprawdopodobniej jest to efektem niemożności wprowadzenia obecnie na gruncie prawa europejskiego ujednoczonych przepisów odnoszących się do instytucji praworzeczowych, które miałyby w tożsamy sposób funkcjonować we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej. Nie wydaje się jednak, aby koncepcja ta zupełnie umarła.

III. Założenia dogmatyczne – elastyczność zabezpieczenia

Już w XIX w. zauważono, że dobra nieruchomości stanowią istoty „walor” w obrocie kredytowym. Tradycyjna konstrukcja hipoteki akcesoryjnej nie stanowiła jednak odpowiedniego, wystarczającego instrumentu dla potrzeb tego obrotu w nowoczesnej gospodarce rynkowej, dla której istotne było – jak wskazywano – „uruchomienie wartości” gruntów (niem. *Bodenmobilisierung*, franc. *mobilisation du sol*)¹⁷. Nieprzypadkowo prawa zastawnicze zaczęto wówczas określać jako tzw. prawa (do) wartości (niem. *Wertrechte*)¹⁸. Ich celem i funkcją nie jest bowiem eksploatacja dobra obciążonego, lecz doprowadzenie do jego spieniężenia i zaspokojenia określonej wartości z nieruchomości. Funkcja kredytu opartego na zastawie od czasu dynamicznego rozwoju rynku kredytowego także uległa zmianie w porównaniu z pierwowzorem rzymskim, jakim był *pignus*.

Wykorzystanie wartości rzeczy nieruchomości jako swoistego dobra służącego płynnemu kredytowaniu różnorodnych celów gospodarczych uniemożliwiała

¹⁷ Zob. np. K. Zaradkiewicz, *O zasadności przywrócenia instytucji rentowego prawa rzeczowego na nieruchomości*, *Kwartalnik Nieruchomości@* 2021, nr 3, s. 23-24.

¹⁸ J. Kohler, *Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Band II. Vermögensrecht. Teil 2: Sachenrecht*, Berlin 1919, s. 267 i n., s. 366 i n.; tenże, *Substanzrecht und Wertrecht*, AcP 1901, t. 91, s. 155 i n.; wyróżnienie praw wartości zdaje się pochodzić od F.P. Bremera – zob. F.P. Bremer, *Hypothek und Grundschuld*, Göttingen 1869, s. 54 i n.; w piśmiennictwie polskim zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 38; K. Zaradkiewicz, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2000, z. 2, s. 303-304; J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności*, cz. I, *Przegląd Prawa Handlowego* 2005, nr 5, s. 18.

przede wszystkim wspomniana już akcesoryjność tego prawa zastawniczego, która w sposób bezwzględny i trwałe wiązała nieruchomości jako nośnik wartości majątkowej z określoną wierzytelnością, powodując w szczególności konieczność wspólnego rozporządzenia ograniczonym prawem rzeczowym wraz z przeniesieniem lub zniesieniem prawa zabezpieczonego. „Skostniałe” rozwiązanie w postaci hipoteki zawieszanej od ściśle określonej wierzytelności nie dawało możliwości powiązania prawa zabezpieczającego z różnymi innymi wierzytelnościami, a przede wszystkim wymagało każdorazowo oczekiwania na wpis we właściwym rejestrze (księdze gruntowej) dla uruchomienia kredytowania. Jak wskazywał A. Doliński, „hipoteka nowsza nie jest już tylko zabezpieczeniem długu osobistego, kredyt hipoteczny stał się jedną z najwykleszych form lokacji kapitału. Za czym też idzie, że wierzyciel udzielający kredytu na hipotekę nie tyle pyta o kredyt osobistego dłużnika, o jego wypłacalność, ile raczej o bezpieczeństwo samego przedmiotu hipoteki (...); hipoteka już nie jest zabezpieczeniem osobistego kredytu dłużnika, lecz nabiera samostanego i to pierwszorzędnego znaczenia”¹⁹.

W konsekwencji już w drugiej połowie XIX w. w kilku krajach podjęto dyskusję nad rozwiązaniami, które miały doprowadzić do przyjęcia przepisów uelastyczniających konstrukcję praw zastawniczych na nieruchomości, przede wszystkim umożliwiających modyfikację treści i zakresu zabezpieczającego prawa zastawniczego wraz ze zmianami zabezpieczanych wierzytelności, a także rozluźnienie, a nawet zerwanie tradycyjnego węzła zawieszności prawa zastawniczego od zabezpieczanej wierzytelności.

Ponadto z uwagi na atrakcyjność tzw. pierwszego (najwyższego) miejsca hipotecznego dostrzeżono atrakcyjność rozwiązania polegającego na umożliwieniu właścicielowi nieruchomości dysponowanie tym miejscem poprzez jego rezerwację dla tego zabezpieczenia, które obejmowałoby najatrakcyjniejszą z uwagi na koszt kredytu wierzytelność, a następnie w razie zwolnienia splecionej hipoteki możliwości ponownego rozstrzygnięcia przez właściciela nieruchomości o ustanowieniu na tak uwolnionym miejscu nowego zabezpieczenia. To z kolei wymagało zerwania z wynikającą z tradycyjnie pojmowanej zasady pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych konstrukcją przechodzenia (posuwania się) praw na wyższe miejsce (uzyskanie lepszego pierwszeństwa,

¹⁹ A. Doliński, *Hipoteka właściciela w projekcie noweli do kodeksu cywilnego i jej wpływ na kredyt hipoteczny*, Przegląd Prawa i Administracji 1914, z. 39, s. 173.

tw. sukcesja hipoteczna). Nową koncepcję stałych miejsc hipotecznych mogły urzeczywistniać różne rozwiązania, które można ogólnie określić jako instytucjonalne formy tzw. opróżnionego miejsca hipotecznego względnie tzw. nieakcesoryjnej hipoteki na rzeczy własnej.

Jest znamienne, że do powyższych rozwiązań nawiązano w dyskusji nad pożądanymi zmianami polskiego prawa hipotecznego w latach 90. ubiegłego stulecia²⁰, które następnie zaowocowały uchwaleniem w 2009 r. przepisów niemal zupełnie odmieńających oblicze hipoteki jako prawa zastawniczego. Przepisy te wprowadziły rozwiązania nowe i oryginalne, bowiem jedynie częściowo wzorowane na istniejących w niektórych innych systemach prawnych²¹. Jednocześnie nie są one niekontrowersyjne, a podobne uchwalone we Francji następnie ograniczono do obrotu profesjonalnego, dostrzegając istotne niebezpieczeństwa związane z ich wykorzystaniem w ramach tzw. obrotu konsumenckiego.

Doświadczenia i różnorodność rozwiązań służących celowi „uruchomienia wartości” nieruchomości poprzez uelastycznienie rozwiązań prawa hipotecznego z pewnością mogą stanowić podstawę rozważań nad optymalnym modelem ogólnoeuropejskiej instytucji tzw. eurohipoteki w przyszłości.

IV. Różnorodność konstrukcji w prawodawstwach europejskich

1. Uwagi ogólne

We współczesnych europejskich systemach hipotecznych wciąż dominuje tradycyjnie rozumiana hipoteka jako obciążające nieruchomość akcesoryjne prawo do wartości rzeczy. Zawisłość stanowi zasadę prawa hipotecznego, choć przewidziane bywają w węższym bądź szerszym zakresie od niej wyjątki. Tak jest m.in. co do zasady w prawie francuskim (art. 2393, dawniej 2114 k.c.f.), austriackim (§ 447, 449 k.c.a.), hiszpańskim (art. 1857 k.c. hiszp. z 1889 r., art. 104 hiszp. ustawy hipotecznej²²), włoskim (art. 2808-2809 k.c.wł. z 1942 r.), czeskim (§ 1309, 1335 i n. k.c.cz. z 2012 r.), holenderskim (3:227 i n. k.c.hol. z 1992 r.), portugalskim (art. 686, 693 k.c.port. z 1966 r.) oraz szeregu innych.

²⁰ Zob. np. S. Rudnicki, *Hipoteka na rozdwoju*, Rejent 1998, nr 1, s. 12 i n.; S. Rudnicki, *Hipoteka, zastaw i przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege lata i de lege ferenda*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań - Kluczbork 1999, s. 273 i n.

²¹ Stanowiły one alternatywę dla przyjętego w pracach Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego rozwiązania wzorowanego na niemieckim długi gruntowym (o czym będzie mowa w drugiej części artykułu).

²² *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria*, BOE núm. 58, de 27/02/1946.

Do tego grona zaliczało się także prawodawstwo polskie do czasu wejścia w życie w 2011 r. obecnie obowiązujących przepisów prawa hipotecznego.

Z pewnością klasyczne konstrukcje praw zastawniczych nie odpowiadają założeniom elastycznego prawa zastawniczego, którym ma być eurohipoteka. Istotnym elementem oceny i kształtu postulowanego przyszłego prawa zastawniczego jest ustalenie możliwego stopnia zależności od wierzytelności, którą lub które prawo to ma zabezpieczać. W tym zakresie wskazuje się na dwie przeciwstawne tradycje – romańską i germańską. Pierwsza hołduje zasadzie ścisłej zależności prawa zastawniczego od zabezpieczanej wierzytelności. Z tradycją romańską zerwało kilkanaście lat temu w pewnym stopniu wcześniej na niej właśnie oparte prawodawstwo francuskie oraz, jak już wskazano, polskie. W ramach drugiej tradycji, tj. w systemach prawnych należących do kręgu tradycji germańskiej, obok tradycyjnej hipoteki akcesoryjnej dopuszcza się istnienie prawa do wartości mające charakter samoistny. Należą do nich przede wszystkim prawodawstwa – szwajcarskie (niem. *Schuldbrief*, franc. *la cédula hypothécaire*) i niemieckie (niem. *Grundschild*)²³, a także duńskie dotyczące właścicielskiego listowego prawa hipotecznego (duń. *ejerpantebrev*)²⁴.

W prawodawstwach niemieckim i szwajcarskim już na przełomie XIX i XX w. wprowadzono instytucje niezależnych od wierzytelności praw rzeczowych o funkcji zabezpieczającej, ewentualnie takie rozwiązania, które eliminują dominującą pozycję wierzyciela hipotecznego wobec właściciela obciążonej nieruchomości. Są nimi niemiecki dług gruntowy i szwajcarski list dłużny. Podobne funkcjonują także współcześnie w niektórych innych systemach prawnych. Prawodawstwo niemieckie, szwajcarskie oraz austriackie umożliwiają ponadto właścicielowi nieruchomości możliwość decydowania o rozporządzaniu miejscem hipotecznym (zastawnym). Żaden jednak współczesny europejski system prawny nie przewiduje możliwości ustanowienia jedynie samoistnej (niezależnej) hipoteki bez jakiegokolwiek powiązania jej treści z zabezpieczaną wierzytelnością pieniężną na wzór dawnej hipoteki meklemburskiej. W pewnym stopniu za taką może być uznawany dług gruntowy, bowiem istota różnicy między tym ograniczonym prawem rzeczowym a klasyczną hipoteką sprowadza się do braku skutku praworzecowego dotyczącego treści i istnienia tego prawa z roz-

²³ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ...*, s. 14.

²⁴ O. Stöcker, *Die „Eurohypothek“: zur Bedeutung eines einheitlichen nicht-akzesorischen Grundpfandrechts für den Aufbau eines „Europäischen Binnenmarktes für den Hypothekarkredit“ mit einer Darstellung der Verwendung der Grundschild durch die deutsche Hypothekarkreditpraxis sowie des französischen, spanischen und schweizerischen Hypothekenrechts*, Berlin 1992, s. 201.

porządkiem zabezpieczaną wierzytelnością. Teoretycznie nie należy zapominać o tym, iż rozpiętość możliwych rozwiązań dotyczących zakresu powiązania akcesoryjnego prawa rzeczowego i – jednej lub więcej – wierzytelności jest bardzo duża – od ścisłej zawisłości aż po pełną niezależność obu praw podmiotowych²⁵. Wiąże się to z faktem, iż sama akcesoryjność nie jest kategorią jednolitą i przejawiać się może w różny sposób²⁶. Problem polega jednak na tym, iż ingerencja w sferę zależności prawa zastawniczego w ramach autonomii woli bez wyraźnej podstawy ustawowej jest niedopuszczalna, a to z uwagi na zasadę zamkniętego katalogu (*numerus clausus*) praw rzeczowych. Ta ostatnia odnosi się także do praw do wartości.

Jako pierwsze „elastyczne” rozwiązanie w zakresie prawa hipotecznego uznaje się francuskie instytucje hipoteki na rzeczy własnej oraz hipoteki listowej, które przyjęto w rewolucyjnym prawie hipotecznym z 9 messidora roku III²⁷. Akt ten jednak nigdy nie wszedł w życie²⁸. Był on istotnym elementem w historycznym rozwoju prawodawstwa hipotecznego, bowiem wytyczył drogę możliwości „uruchomienia” dóbr nieruchomości jako instrumentu kredytu hipotecznego z wykorzystaniem listu hipotecznego²⁹. Atrakcyjność tej postaci hipoteki (listowej) wiązała się z jej dużą płynnością (łatwością przenoszenia)³⁰.

Instytucja hipoteki listowej była proponowana w projektach prawa rzeczowego przygotowanych w ramach prac Komisji Kodyfikacyjnej RP w latach 1934-1939³¹, jednak w prawie ujednoczonym drugiej połowy lat 40. XX w. ostatecznie z niej zrezygnowano, głównie z uwagi na ówczesne realia ustrojowe i gospodarcze.

Do problematyki hipoteki listowej powrócono po przemianach początku lat 90. XX w. Propozycja wprowadzenia hipoteki listowej znalazła wyraz w przygotowanym w ramach prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Mini-

²⁵ Zob. np. O. Soergel, O. Stöcker, *EU-Osterweiterung und dogmatische Fragen des Immobiliarsachenrechts - Kausalität, Akzessorietät und Sicherungszweck*, Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft 2002, z. 14, s. 416.

²⁶ Zob. na ten temat np. M. Habersack, *Die Akzessorietät - Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*, Juristenzeitung 1997, z. 18, s. 682-683.

²⁷ *Loi concernant le Code hypothécaire. Du 9 Messidor. Lois de la République française No. 164 (963)*.

²⁸ Szerzej zob. np. J. Levita, *De la Réforme hypothécaire en France et en Prusse*, Paris 1852, s. 21 i n.; G. Rondel, *De la mobilisation du sol en France*, Paris, 1888; A. Simard, *De la cédula hypothécaire et du crédit agricole foncier*, Angoulême 1900; J. Chérest, *De la Mobilisation du Crédit Hypothécaire Au Moyen de Titres Négociables (Cédule et Lettre de Rente)*, Paris 1912.

²⁹ Zob. np. J. Challamel, *Étude sur les cédules hypothécaires (Handfesten - Bons fonciers)*, Paris 1878; F. Pouget, *Des cédules hypothécaires*, Paris 1902; M. Tourolle, *La cédula hypothécaire. Étude historique et critique*, Paris 1912, s. 6 i n.

³⁰ A. Ohanowicz, *Hipoteka listowa*, Gazeta Sądowa Warszawska 1938, nr 11, s. 162.

³¹ Krytycznie: A. Ohanowicz, *Hipoteka listowa*, s. 161 i n.

strze Sprawiedliwości projekcie ustawy o długu na nieruchomości, która jednak – mimo podjęcia prac parlamentarnych – ostatecznie nie została uchwalona.

2. Niemiecki dług gruntowy

Dług gruntowy (niem. *Grundrecht, Grundschuld*) został po raz pierwszy uregulowany w prawie hipotecznym pruskim z 5 maja 1872 r.³² Już wówczas charakter tego prawa podmiotowego budził wątpliwości w piśmiennictwie prawniczym. Konstrukcja tego szczególnego prawa do wartości nawiązywała do pewnego stopnia do znanego innym niemieckim prawodawstwom partykularnym instytucji hipoteki nieakcesoryjnej (Hamburga, Lubeki, Meklemburgii³³)³⁴. Rozwiązanie to, wprowadzone następnie w ogólnoniemieckim kodeksie cywilnym z 1896 r., stanowi alternatywę dla hipoteki, która z kolei ma dwie postaci – pierwsza bardziej elastyczną i powiązana z wydaniem wierzycielowi dokumentu listu hipotecznego hipoteka obrotowa (niem. *Verkehrshypothek*, zob. § 1116 k.c.n.) oraz druga ściśle akcesoryjna (hipoteka zabezpieczająca, niem. *Sicherungshypothek*, § 1184 i nast. k.c.n.). Wybór sposobu zabezpieczenia rzeczowego zależy od zainteresowanych. Mogą ustanowić prawo zastawnicze w postaci hipoteki bądź dług gruntowy.

Zgodnie z definicją długu gruntowego w § 1191 ust. 1 k.c.n., „grunt można obciążyć w ten sposób, że temu, na czym rzecz następuje obciążenie, należy zapłacić z gruntu pewną oznaczoną sumę pieniężną”³⁵. Jest to samodzielne, rzeczowe prawo do wartości, zaliczane obok hipoteki do praw zastawniczych na nieruchomości, tzw. praw spieniężenia nieruchomości (niem. *Verwertungsrecht*). Prawnorzeczowy charakter długu gruntowego może jednak *prima facie* budzić wątpliwości nie tylko z powodu samej jego nazwy („dług”), ale także ze względu na wskazanie w powołanej powyżej definicji, iż chodzi o „zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej”, a zatem o świadczenie polegające na *facere*

³² *Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten, Gesetz-Sammlung 1872*, s.433 i n.; zob. np. H. Schott, *Ueber die accessorische Natur des Pfandrechts*, *Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts* 1877, t. XV, s. 6; St. Buchholz, *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht. Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*, Frankfurt/M. 1978, s. 347; M. Otten, *Sicherungsvertrag und Zweckerklärung*, Köln 2003, s. 36.

³³ Ritterschaftliche Hypothekenordnung z 1819 oraz Revidierte Ritterschaftliche Hypothekenordnung z 1848 r., Großherzoglich Mecklenburg-Schwerinsches officielles Wochenblatt 1819, nr 32 oraz 1848, nr. 51.

³⁴ Zob. np. V. von Meibom, *Deutsches Hypothekenrecht, t. II, Mecklenburgisches Hypothekenrecht*, Leipzig 1871, s. 145; P. von Roth, *System des deutschen Privatrechts*, Tübingen 1886, s. 527; S. Buchholz, *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht...*, s. 258-260.

³⁵ Polskie tłumaczenie przepisów k.c.n. cyt. w tekście na podstawie: Wydawnictwa Ministerstwa Sprawiedliwości Zbioru Ustaw Ziem Zachodnich. Tom X. *Kodeks cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej (Przekład urzędowy)*, Warszawa-Poznań 1923.

(niem. *Zahlung eine(r) bestimmte(n) Geldsumme aus dem Grundstück*)³⁶. Tymczasem prawa rzeczowe nie czynią z nikogo, w tym z właściciela obciążonej rzeczy, osobą obowiązaną do świadczenia na korzyść uprawnionego, lecz jedynie do znoszenia ich wykonywania przez tę osobę. W tym miejscu wystarczy wspomnieć, iż między innymi te okoliczności były przyczyną ożywionej dyskusji w doktrynie jeszcze w czasach, gdy dług gruntowy był normowany w prawodawstwie pruskim, a także w czasie prac nad projektem kodeksu cywilnego³⁷. W istocie prawo to stanowi abstrakcyjną kwotę wartości obciążonego dobra wyrażoną w oznaczonej sumie pieniężnej (ujawnionej w księdze wieczystej), jaka ma przyspaść uprawnionemu i która jako taka podlega wykonaniu w postępowaniu egzekucyjnym.

Kodeks wyraża wprost nieakcesoryjność długu gruntowego, stanowiąc, że stosuje się do niego odpowiednio przepisy o hipotece, „o ile nic innego nie wynika z tego powodu, że dług gruntowy nie wymaga istnienia wierzytelności” (§ 1192 ust. 1 k.c.n.). Dług gruntowy pozostaje zatem niezależny od żadnego innego prawa zarówno w chwili jego powstania, jak też dalszych nim rozporządzeń³⁸ (jakkolwiek dodany nowelą z 2008 r. § 1192 ust. 1a k.c.n. stanowi przyczynek do rozważań nad „uakcesoryjnieniem” tej instytucji). Nieakcesoryjność wyznaczać ma istotową różnicę między długiem gruntowym a hipoteką³⁹.

Prawo to może mieć postać księgową lub listową. W pierwszym przypadku ustanowienie i przeniesienie długu gruntowego następuje poprzez wpis w księdze gruntowej, w drugim – przez wydanie listu długu gruntowego. Zasadą jest ustanowienie hipoteki lub długu gruntowego tzw. listowych (niem. *Bieflhypothek, Briefgrundschuld*).

Nowelizacja kodeksu niemieckiego dokonana w 2008 r. doprowadziła do normatywnego usankcjonowania, swoistego zdefiniowania⁴⁰ tzw. długu gruntowego zabezpieczającego (niem. *Sicherungsgrundschuld*). Zgodnie z § 1192

³⁶ Zob. np. M.-Ph. Weller, *Die Sicherungsgrundschuld*, Juristische Schulung 2009, s. 969.

³⁷ Zob. zamiast wielu np. E. Fuchs, *Das Wesen der Dinglichkeit*, Berlin 1889, s. 52; E. Fuchs, *Das Wesen der Hypothek und Grundschuld. Pfandrecht oder Realobligation?*, Juristische Wochenschrift 1916, z. 1, s. 2 i n.; 1916, z. 2, s. 98 i n.; 1916, z. 4, s. 237 i n.; 1916, z. 5, s. 298 i n.; P. Puntchart, *Der Grundschuldbegriff des Deutschen Reichsrechtes in Gesetz und Literatur. Kritische Studie. Festschrift der Universität Graz aus Anlaß der Jahresfeier am 15.11.1900*, Graz 1900; O. von Gierke, *Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht*, Leipzig 1905, s. 909; K. Kindler, *Fiduziarische Grundschulden*, Breslau (Wrocław) 1919, s. 12; G. Meuschke, *Nicht-valutierte Grundschuld, insbesondere ihre Stellung in der Zwangsversteigerung*, Berlin 1931, s. 11 i n., w piśmiennictwie polskim: J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług gruntowy a problem...*, s. 17.

³⁸ M.-Ph. Weller, *Die Sicherungsgrundschuld*, s. 969

³⁹ Zob. np. D. Eickmann, *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschuld als Rangierungsmittel*, Neue Juristische Wochenschrift 1981, z. 11, s. 545.

⁴⁰ M.-Ph. Weller, *Die Sicherungsgrundschuld*, s. 969.

ust. 1a zdanie 1 k.c.n., jeżeli dług został ustanowiony w celu zabezpieczenia wiarytelności, wówczas zarzuty przysługujące właścicielowi na podstawie umowy zabezpieczającej zawartej z dotychczasowym wierzycielem względem długu gruntowego lub wynikające z umowy zabezpieczającej mogą być podniesione także przeciwko każdemu nabywcy długu gruntowego.

List może być wydany już przy ustanowieniu długu gruntowego samemu właścicielowi nieruchomości. Wówczas powstaje tzw. dług gruntowy właścicielski (niem. *Eigentümergegrundschild*, § 1196 k.c.n.), który może zostać przeniesiony na inną osobę przez wydanie listu i bez konieczności wpisu rozporządzenia w księdze gruntowej. Ten tzw. pierwotny dług gruntowy właściciela ma charakter „izolowany”, nie służąc celom zabezpieczającym, wymaga wpisu w księdze gruntowej (niezależnie od wydania listu długu) i ma w istocie umożliwić rezerwację miejsca hipotecznego (niem. *Rangwahrungsggrundschild*)⁴¹ oraz późniejszej decyzji o przyznaniu wartości na korzyść wierzyciela w przypadku podjęcia decyzji o udzieleniu pożyczki lub kredytu. Prawo to jako właścicielskie może także powstać skutkiem przeniesienia zwrotnego na właściciela nieruchomości obciążonej.

Prawo to w postaci listowej może także mieć postać długu na okaziciela (niem. *Inhabergrundschild*, § 1195 k.c.n.).

Kapitał długu gruntowego staje się wymagalny po wypowiedzeniu, którego okres wynosi sześć miesięcy, chyba że strony postanowią odmiennie (§ 1193 k.c.n.). Umowna modyfikacja pozostaje jednak niedopuszczalna wówczas, gdy dług gruntowy służy zabezpieczeniu wiarytelności pieniężnej. Jak już wspomniano, ustawodawca przewiduje obecnie⁴² wprost (inaczej niż w pierwotnym brzmieniu kodeksu) szczególną postać długu gruntowego jako prawa służącego zabezpieczeniu wiarytelności (niem. *Grundschild der Sicherung einer Geldforderung*). Jeżeli wierzycielem jest sam właściciel nieruchomości obciążonej długiem gruntowym, wówczas nie można dochodzić zaspokojenia z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (zob. § 1197 k.c.n.).

W praktyce zazwyczaj dług gruntowy stanowi nieakcesoryjny instrument zabezpieczenia jednej lub więcej wiarytelności. Instytucja tzw. izolowanego długu gruntowego (niem. *isolierte Grundschild*) pozostaje w praktyce niemal zupełnie nieprzydatna. Zabezpieczenie długiem gruntowym wiarytelności następuje poprzez umowne, obligacyjne powiązanie powiernicze tych praw. Umowa ta jest

⁴¹ Zob. np. D. Eickmann, *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschild...*, s. 545 i n.

⁴² *Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungs-gesetz)* vom 12.08.2008 (BGBl. I S. 1666).

określana w piśmiennictwie jako „umowa zabezpieczająca” (niem. *Sicherungsvertrag*, *Sicherungsabrede*, *Sicherungs zweckvereinbarung*). Stosunek obligacyjny z niej wynikający nie stanowi o zmianie treści ograniczonego prawa rzeczowego, które wciąż pozostaje nieakcesoryjne. Jednak jej zawarcie skutkuje ograniczeniami *inter partes*, zaś powiązany z wiarygodnością dług gruntowy nazywany jest tzw. zabezpieczającym długiem gruntowym (niem. *Sicherungsgrundschuld*)⁴³.

Szczególną, lecz w praktyce martwą postacią długu gruntowego, jest tzw. dług rentowy⁴⁴. Zgodnie z definicją tego ograniczonego prawa rzeczowego, dług gruntowy może być ustanowiony w taki sposób, że pewna suma pieniężna ma być wypłacana z nieruchomości w regularnie powtarzających się terminach (§ 1199 ust. 1 k.c.n.). Przy ujawnieniu długu rentowego należy wpisać w księdze gruntowej tzw. kwotę wykupu służącą możliwości zwolnienia nieruchomości z obciążenia rentowego (podobnie jak w przypadku ciężarów realnych, zob. § 1199 ust. 2 k.c.n.).

Jako zaletę niemieckiego długu gruntowego podaje się jego elastyczność, z którą wiąże się praktyczna możliwość uniknięcia kosztów związanych z ustanowieniem nowej hipoteki (w związku z wygaśnięciem dotychczasowego prawa zastawniczego z uwagi na wygaśnięcie zabezpieczanej wiarygodności)⁴⁵. Co istotne, dług gruntowy może być przekształcony w hipotekę, a ta w dług gruntowy (§ 1198 k.c.n.), a sama hipoteka może służyć kolejno zabezpieczeniu innej wiarygodności (zob. § 1180 k.c.n.), a także w pewnym zakresie może przysługiwać samemu właścicielowi nieruchomości obciążonej (*Eigentümerhypothek*, § 1163, 1179-1179b k.c.n.). Jedynie na marginesie warto wspomnieć, że właścicielska postać hipoteki może także przysługiwać właścicielowi obciążonej nieruchomości jako prawo szczególne, pozbawione zabezpieczanej wiarygodności w prawie austriackim (zob. § 469-469a oraz § 1446 k.c.a., § 1385 k.c.cz.).

Dług gruntowy na rynku niemieckim wyparł niemal zupełnie tradycyjne zabezpieczenie w postaci hipoteki⁴⁶. Rozwiązanie analogiczne jest znane

⁴³ Zob. np. Th. Komanns, *Das Grundpfandrecht als fiduciaryische Sicherheit (Ein Beitrag zur Lehre von der Sicherungsgrundschuld)*, Düsseldorf 1939, s. 9; U. Huber, *Die Sicherungsgrundschuld*, Heidelberg 1965; R. Serick, *Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung. Band II. Die einfache Sicherungsübertragung - Erster Teil*, Heidelberg 1965, s. 411; H. Wolfsteiner [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Drittes Buch: Sachenrecht*, §§ 1113-1203, red. W. Wiegand, Berlin 1996, s. 635 i n.; J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Aksesoryjny dług gruntowy a problem...*, s. 18.

⁴⁴ K. Zaradkiewicz, *O zasadności przywrócenia instytucji rentowego prawa rzeczowego...*, s. 23-24.

⁴⁵ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ...*, s. 14.

⁴⁶ A. Drewicz-Tułodziecka, A. Gregorowicz, *Dług gruntowy jako uzupełnienie katalogu zabezpieczeń na nieruchomości*

w prawie słoweńskim (zob. pkt 3). Jednak nie wszystkie systemy hipoteczne wzorujące się na prawie niemieckim przejęły to szczególne rozwiązanie. Brak nieakcesoryjnego długu gruntowego wśród praw zastawniczych znanych nawiązujących do kodyfikacji niemieckiej z 1896 r. jako wzorca prawu łotewskiemu czy japońskiemu.

3. Słoweński dług gruntowy

Dług gruntowy unormowano także w słoweńskim kodeksie prawa rzeczowego⁴⁷ (słow. *zemljiški dolg*, art. 192 i n.). Przepisy o długu gruntowym zostały jednak uchylone w 2013 r.⁴⁸ w związku z patologicznymi zjawiskami polegającymi na ustanawianiu długu gruntowego na pierwszym miejscu hipotecznym celem uniknięcia egzekucji z nieruchomości (w celu pokrzywdzenia wierzycieli).

Prawa ustanowione wcześniej istnieć mogą jednak w dalszym ciągu. Dług gruntowy słoweński jest ograniczonym prawem rzeczowym do żądania spłaty określonej sumy pieniężnej z wartości nieruchomości przed innymi wierzycielami o niższym stopniu zaspokojenia. Spłata nie może być uzależniona od warunku. Do prawa tego stosować należy odpowiednio przepisy o hipotece, o ile ustawa nie stanowi inaczej (art. 193). Mógł on zostać ustanowiony na mocy jednostronnej czynności prawnej właściciela w formie aktu notarialnego wraz z wpisem do księgi wieczystej oraz wydaniem listu gruntowego (słow. *zemljiške pismo*). List wydawał sąd prowadzący księgę wieczystą dla obciążonej nieruchomości po dokonaniu wpisu długu gruntowego (art. 196) i umożliwia on dalsze rozporządzanie długiem (art. 197), w tym jego zastawienie (art. 198). List stanowi ponadto tytuł egzekucyjny (art. 199 ust. 2 kodeksu). Możliwe jest też przekształcenie hipoteki w dług gruntowy (art. 194 ust. 2).

Właściciel obciążonej nieruchomości obowiązany jest spłacić dług gruntowy w terminie jego wymagalności wobec uprawnionego posiadacza listu (art. 199 ust. 1). Dług gruntowy podlega umorzeniu (wygasa) wraz z wykreśleniem z księgi wieczystej (gruntowej, słow. *zemljiška knjiga*), jednak to jest możliwe jedynie po przedstawieniu listu gruntowego (art. 200).

Prawodawca słoweński nie unormował tzw. księgowej postaci długu gruntowego ani nie przewidział możliwości jego ustanowienia jako tzw. prawa

mościach, Prawo Bankowe 2005, z. 3, s. 44, przyp. 19; J. Pisuliński, *O planowanej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece i wprowadzeniu długu gruntowego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2003, z. 3, s. 838.

⁴⁷ Stvarnopravni zakonik (SPZ), UL št. 87, 17.10.2002.

⁴⁸ Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-A), stran 9838.

rentowego (niem. *Rentengrundschild*), zapewne uznając, że obie te kategorie podobnie jak ma to miejsce w prawie niemieckim pozostaną nieprzydatne w praktyce obrotu.

4. Szwajcarski list dłużny

List dłużny (hipoteczny) został recypowany w szwajcarskim kodeksie cywilnym z prawodawstw kantonalnych (np. kantonu Zurych z 1887 r.). Wskutek reformy z 2012 r. wprowadzono tzw. rejestrowy list dłużny (niem. *Register-Schuldbrief*, franc. *une cédula hypothécaire de registre*) jako pozbawiony dokumentu w przeciwieństwie do wcześniejszej tradycyjnej formy listu (tzw. papierowego listu dłużnego, niem. *Papier-Schuldbrief*, franc. *une cédula hypothécaire sur papier*). Tym samym list dłużny utracił wyłącznie charakter papieru wartościowego (choć ten ostatni wciąż może być wystawiany). Analogiczną zmianę przyjęto w prawodawstwie Lichtensteinu.

W prawie szwajcarskim list dłużny stanowi szczególną instytucję prawną – wierzycelność osobistą inkorporowaną w dokumencie i zabezpieczoną prawem zastawniczym na nieruchomości (art. 842 ust. 1 k.c. szwajc.). Odpowiedzialność osobista ma charakter posiłkowy wobec rzeczowej – z nieruchomości⁴⁹.

List rejestrowy powstaje i może być przeniesiony wskutek wpisu w księdze gruntowej (art. 857 ust. 1 k.c. szwajc.) i może być wystawiony na wierzyciela albo właściciela nieruchomości. Natomiast list w formie tradycyjnej (papierowej) wymaga poza wpisem wystawienia przez urząd ksiąg gruntowych tytułu zastawnego (niem. *Pfandtite*), a uprawnionym – wierzycielem oprócz właściciela gruntu (w przypadku właścicielskiego listu dłużnego) może być również posiadacz dokumentu. Wierzycelność z listu hipotecznego występuje obok wierzycelności podlegającej zabezpieczeniu, która może przysługiwać wierzycielowi wobec dłużnika ze stosunku podstawowego, chyba że uzgodniono inaczej (art. 842 ust. 2 k.c. szwajc.). Dłużnik listu dłużnego może powoływać się na zarzuty osobiste wynikające ze stosunku podstawowego w odniesieniu do długu listowego przeciwko wierzycielowi i przeciwko następcom prawnym, którzy nie działają w dobrej wierze (ust. 3).

List dłużny w Szwajcarii wyparł instytucję tzw. listu rentowego (niem. *Gült*, franc. *lettre de rente*, dawne art. 847-853 k.c. szwajc.), natomiast w prawodaw-

⁴⁹ Zob. szerzej w piśmiennictwie polskim: B. Swaczyna, *Szwajcarski Schuldbrief jako ewentualny wzór dla polskiego ustawodawcy*, *Studia Prawa Prywatnego* 2009, z. 2, s. 144 i n.

stwach kantonalnych w praktyce funkcjonuje też czasem tradycyjna hipoteka⁵⁰.

Instytucja listu rentowego była podobna do niemieckiego listu długu rentowego i należała do kategorii praw zastawniczych na nieruchomości (zob. art. 793 k.c.szwajc.). Podobnie jak w prawie niemieckim dług gruntowy w jego tzw. rentowej postaci również w Szwajcarii jego odpowiednik nie przyjął się w praktyce, będąc instytucją martwą i wyeliminowaną wraz z wprowadzeniem rejestrowego listu dłużnego reformą prawa hipotecznego z 2012 r.⁵¹ Obok prawodawstwa szwajcarskiego, był także znany prawu rzeczowemu Lichtensteinu.

5. Francuska hipoteka odnawialna

Instytucję hipoteki odnawialnej (franc. *hypothèque rechargeable*) wprowadzono w prawie francuskim reformą z 2006 r.⁵² obejmującą różne instytucje zabezpieczające, w tym przewidującą wprowadzenie gwarancji autonomicznej (franc. *la garantie autonome*) oraz prawo zatrzymania na zabezpieczenie (franc. *la propriété retenue à titre de garantie*). Wydane wówczas rozporządzenie zmieniło m.in. przepisy francuskiego kodeksu cywilnego. Hipoteka odnawialna została ponadto w pewnym zakresie unormowana w sekcji 6 „Kredyt zabezpieczony hipoteką odnawialną” rozdziału III tytułu I księgi III Kodeksu konsumenckiego (franc. *crédit hypothécaire garanti par une hypothèque rechargeable*). Warto wspomnieć, że istotną zmianą w zakresie prawa hipotecznego stało się umożliwienie ustanowienia, w pewnych szczególnych przypadkach, hipoteki na nieruchomości mającej powstać w przyszłości.

Hipoteka umowna na nieruchomości może być ustanawiana na podstawie czynności dokonanej w formie aktu notarialnego. Wprowadzony wówczas art. 2421 k.c.f. stanowił, że hipoteka może być ustanowiona jako zabezpieczenie jednej lub kilku wierzytelności obecnych lub przyszłych. Jeśli miały być przyszłe, musiały być możliwe do ustalenia, zaś przyczyna (*cause*) określona w czynności o ustanowieniu hipoteki. Ponadto hipoteka mogła być przeniesiona następczo dla zabezpieczenia innych wierzytelności niż pierwotnie do niej przypisana, o ile przewidziano to wprost w umowie o ustanowieniu hipoteki, również na nowego wierzyciela (art. 2422 k.c.f.). Prawo zastawnicze miało być przyznane zawsze do określonej sumy kapitału wskazanej w akcie nota-

⁵⁰ O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ...*, s. 14.

⁵¹ K. Zaradkiewicz, *O zasadności przywrócenia instytucji rentowego prawa rzeczowego...*, s. 23-24.

⁵² *Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés*, NOR:JUSX0600032R, JORF n°71 du 24 mars 2006.

rialnym (z możliwością wskazania tzw. klauzuli rewaluacyjnej, art. 2423 k.c.f.) i obejmowała roszczenia o odsetki i inne należności dodatkowe. Mogła być wreszcie ustanowiona jako zabezpieczenie miejsca hipotecznego (franc. *rang d'inscription*) dla wierzyciela z dalszym pierwszeństwem zaspokojenia, a także jako zabezpieczenie kilku przyszłych wierzytelności, w tym na czas nieoznaczony, a zainteresowani wierzyciela mogli przypisać prawo zastawnicze innej wierzytelności (art. 2424 k.c.f.).

Hipoteka odnawialna została zniesiona w marcu 2014 r.⁵³, a następnie przywrócona ustawą z 20 grudnia 2014 r.⁵⁴. W trakcie prac nad projektem przepisów konsumenckich pod koniec 2013 r. uznano, że podobne rozwiązanie w Stanach Zjednoczonych przyczyniło się do kryzysu finansowego i doprowadziło do niezrównoważonego zadłużenia niektórych gospodarstw domowych, które stały się niewypłacalne, a ponadto do wzrostu gospodarczego sztucznie napędzanego kredytem konsumenckim. Z kolei we Francji rozwiązanie to właśnie z uwagi na kryzys finansowy było stosowane rzadko⁵⁵. W konsekwencji uznano za celowe jego wyeliminowanie.

Zgodnie z nowym brzmieniem k.c.f., jej zakres ograniczony został jednak do obrotu profesjonalnego. Argumentowano, iż wprowadzenie w zakresie czynności między przedsiębiorcami tego elastycznego prawa zastawniczego przyczyni się do uproszczenia i potania (obniżenia kosztów) kredytu hipotecznego.

Obecnie, zgodnie z art. 2422 k.c.f. w brzmieniu ustawy z 2014 r., hipoteka ustanowiona w celach profesjonalnych przez osobę fizyczną lub prawną może następnie zostać przeniesiona dla zabezpieczenia wierzytelności profesjonalisty innych niż wymienione w akcie o ustanowieniu hipoteki, jeżeli ten wyraźnie to przewiduje. Ustanawiający może wówczas przypisać zabezpieczenie na podstawie umowy o odnowienie zabezpieczenia (franc. *la convention de recharge-ment*), w granicach sumy przewidzianej w czynności ustanawiającej i wskazanej w art. 2423, nie tylko pierwotnemu wierzycielowi (franc. *le créancier originaire*), ale także nowemu, chociażby pierwszy nie został spłacony.

⁵³ Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, NOR:EFIX1307316L, JORF n° 0065 du 18 mars 2014.

⁵⁴ Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, NOR:EINX1412185L, JORF n°0295 du 21 décembre 2014.

⁵⁵ Rapport n° 1156 déposé le 13 juin 2013.

6. Estońska hipoteka

Hipotekę jako prawo mogące istnieć samodzielnie, tj. bez zabezpieczanej wierzytelności, wprowadzono w prawie estońskim (art. § 325 i n. ustawy o prawie rzeczowym z 1993 r.⁵⁶). Jak się zdaje, była to decyzja nawiązująca do projektowanego kodeksu cywilnego z 1940 r. (est. *Tsiviilseadustik*), który jednak nie został uchwalony w związku z inwazją i okupacją sowiecką, a w którym planowano wprowadzenie wzorem niemieckim instytucji długu gruntowego (est. *kinnisvõlg*, § 1269 i n. projektu z 1940 r.), które jednak nie były transplatem prawnym przepisów kodeksu niemieckiego z 1896 r.

Zgodnie z § 325 ust. 1 ustawy, nieruchomości może być obciążona hipoteką w taki sposób, że osoba, na rzecz której ustanowiono hipotekę (wierzyciel hipoteczny), ma prawo do zaspokojenia z zastawionej nieruchomości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Podobnie jak w prawie niemieckim w przypadku długu gruntowego, prawo zastawnicze może zostać ustanowione na swoją rzecz przez właściciela obciążonej nieruchomości (*iūs in rem suam*, tzw. pierwotna hipoteka właściciela, § 328 ustawy). Możliwe jest także nabycie hipoteki właścicielskiej pochodnie, tj. w razie uwolnienia zabezpieczenia od wierzytelności (np. w razie jej spłaty czy umorzenia, § 329). Co istotne, na podstawie wpisu hipoteki nie domniemywa się istnienia zabezpieczonej nią wierzytelności (§ 325 ust. 4 ustawy).

Hipoteka estońska może podlegać podziałowi (§ 355). Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką została zaspokojona lub nie powstała, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać wpisu hipoteki na swoje nazwisko lub jej wykreślenia, chyba że uzgodniono inaczej (§ 349). Jeśli natomiast wierzytelność zabezpieczona hipoteką została częściowo zaspokojona, właściciel może żądać wpisu jako własnej hipoteki częściowej w zakresie, w jakim wierzytelność została zaspokojona, albo jej wykreślenia. Jeżeli natomiast wierzytelność przez właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką została spłacona, a ten nie jest dłużnikiem, wierzytelność przechodzi na niego w zakresie, w jakim została zaspokojona. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy o zobowiązaniach dotyczące poręczenia.

⁵⁶ *Asjaõigusseadus*, Riigi Teataja I 1993, 39, 590 ze zm.

7. Węgierski zastaw samodzielny

Zastaw samodzielny znany był pod rządem węgierskiego prawa cywilnego jeszcze przed kodyfikacją z 2013 r.⁵⁷ Warto wspomnieć, że w okresie międzywojennym wprowadzono do prawodawstwa węgierskiego instytucję długu gruntowego wzorem prawa niemieckiego⁵⁸. W nowym kodeksie cywilnym unormowana została ponownie, podobnie jak w znowelizowanym wcześniej kodeksie z 1959 r. (węg. *önálló zálogjog*, § 269 dawnego k.c. w brzmieniu noweli z 1996 r.)⁵⁹, samodzielny zastaw na rzecz instytucji finansowej (art. 5:100 k.c. węg. z 2013 r.)⁶⁰. Prawo to może być ustanowione niezależnie od wierzytelności zabezpieczonej i obciąża przedmiot zastawu do określonej kwoty. Umowa zastawnicza powinna określać warunki wykonywania prawa zastawniczego oraz wskazywać w takim przypadku kwotę, do której można dochodzić zaspokojenia. Kwota ta powinna być również ujawniona w księdze wieczystej.

Jeżeli niezależność zastawu samoistnego od wierzytelności zabezpieczonej nie wymaga inaczej, do zastawu tego stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie zabezpieczającym. Zastaw samodzielny może być przeniesiony na inną instytucję finansową zarówno w całości, jak i w części. W tym ostatnim przypadku ograniczone prawo rzeczowe podlega podziałowi.

W celu zaspokojenia zastawnika zarówno zastawnik, jak i zastawca mogą wypowiedzieć zastaw za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem, chyba że umowa zastawnicza stanowi inaczej. Zastawca może podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi wierzytelności wskazanej w umowie zastawniczej.

Nabywca nieruchomości obciążonej wstępuje w prawa i obowiązki zastawcy w umowie określającej zabezpieczone wierzytelności (umowy zabezpieczającej). Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot dłużnikowi, zastawnikowi lub osobie trzeciej zaspokajającej wierzytelność, która podlega zaspokojeniu zgodnie z umową zabezpieczającą, przysługuje – jeżeli nie jest instytucją finansową – zastaw zabezpieczający wierzytelność w randze i w miejsce zastawu

⁵⁷ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

⁵⁸ Dług gruntowy wprowadzony był w ustawie hipotecznej z 1927 r., a także był przewidywany jako dopuszczalne obciążenie nieruchomości w projekcie kodeksu cywilnego z 1928 r.; por. np.: L. Vékás, *Ungarn* [w:] Ch. von Bar (red.), *Sachenrecht in Europa. Band 2. Polen. Tschechien. Ungarn*, Osnabrück 2000, s. 186.

⁵⁹ Zob. np.: L. Jójárt, P. Györfi-Tóth, *Immobilarsachenrecht in Ungarn*, wyd. 2, Wien 2001, s. LXXXVIII, XCVIII i n.; L. Vékás, *Ungarn ...*, s. 186; K. Andová, *Das Mobilarpfandrecht in Österreich, Ungarn, Tschechien und in der Slowakei unter besonderer Berücksichtigung des besitzlosen Pfandrechts*, Wien 2004, s. 94.

⁶⁰ W brzmieniu nowelizacji z 2016 r.: 2016. évi LXXVII. Törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról.

samodzielnego. Jako zabezpieczenie roszczenia o zwrot, zastaw samodzielny przechodzi na instytucję finansową, która zaspokoila roszczenie.

W razie, gdyby umowa zabezpieczająca nie została zawarta, cel zastawu określony w umowie odpadł lub umowa bądź wierzytelność możliwa do zaspokojenia wygasła, względnie wystąpiła inna przyczyna powodująca wygaśnięcie zastawu, zastawnik obowiązany jest wyrazić zgodę na wpisanie wskazanej przez niego instytucji finansowej do księgi wieczystej jako zastawnika z zastawu lub wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej.

Zastaw samoistny może zostać przekształcony w zastaw zabezpieczający wierzytelność, a ten ostatni w zastaw samoistny za zgodą stron i poprzez wpis przekształcenia w księdze wieczystej z zachowaniem dotychczasowego pierwszeństwa. Zgoda zastawników w tym samym lub niższym stopniu nie jest wymagana.

8. Inne rozwiązania – wzmianka

W 2014 r.⁶¹ w prawie belgijskim wprowadzono nowe rozwiązanie nazwane „hipoteką na wszystkie sumy” (franc. *hypothèque pour toutes sommes*, *hypothèque omnibus*, flam. *hypoteek voor alle sommen*). Zgodnie z nowym art. 81bis prawa hipotecznego (*loi hypothécaire du 16 décembre 1851*), zabezpieczenie hipoteczne może być ustanowione dla wierzytelności przyszłych, pod warunkiem, że w chwili ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności te są określone lub możliwe do ustalenia. Miejsce hipoteczne (pierwszeństwo) hipoteki jest ustalana w dniu jej wpisu, bez względu na moment powstania wierzytelności zabezpieczonych. Jeżeli wierzytelności mogą powstać na czas nieoznaczony, hipoteka podlega wypowiedzeniu z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego od trzech do sześciu miesięcy. W odniesieniu do wierzytelności przyszłych wypowiedzenie skutkuje tym, że zabezpieczenie hipoteczne obejmuje tylko zabezpieczone prawa istniejące na koniec okresu wypowiedzenia. W przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony zabezpieczeniem są objęte jedynie wierzytelności istniejące w chwili upływu okresu wypowiedzenia.

Elastyczny charakter hipoteki jest również zaletą systemu angielskiego. Dostrzega się jednak również negatywne strony daleko idącej swobody w kształ-

⁶¹ Loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII „Services de paiement et de crédit” dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions.

towaniu praw i obowiązków stron umowy o ustanowienie hipoteki wskazując, iż „nie wiadomo jaka jest jej treść przed zapoznaniem się z aktem notarialnym”⁶².

Bibliografia:

1. Andová K., *Das Mobiliarpfandrecht in Österreich, Ungarn, Tschechien und in der Slowakei unter besonderer Berücksichtigung des besitzlosen Pfandrechts*, Wien 2004.
2. Bremer F.P., *Hypothek und Grundschuld*, Göttingen 1869.
3. Buchholz St., *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht. Zur Geschichte der Auffassung und der Grundschuld*, Frankfurt/M. 1978.
4. Challamel J., *Étude sur les cédulas hypothécaires (Handfesten – Bons fonciers)*, Paris 1878.
5. Chérest J., *De la Mobilisation du Crédit Hypothécaire Au Moyen de Titres Négociables (Cédule et Lettre de Rente)*, Paris 1912.
6. Commission des Affaires Européennes de l'Union Internationale du Notariat Latin, *La cédula hypothécaire suisse et la dette foncière allemande – Étude comparative, base d'une future Eurohypothèque*, Stichting tot Bevordering der Notariële Wetenschap, Amsterdam, 1988.
7. *Der Aufbau eines Europäischen Kapitalmarkts: Bericht einer von der EWG-Kommission eingesetzten Sachverständigengruppe*, 1966.
8. Doliński A., *Hypoteka właściciela w projekcie noweli do kodeksu cywilnego i jej wpływ na kredyt hipoteczny*, Przegląd Prawa i Administracji 1914, z. 39.
9. Drewicz-Tułodziecka A. (red.), *Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004/April 2005*, Warszawa 2005.
10. Drewicz-Tułodziecka A., Gregorowicz A., *Dług gruntowy jako uzupełnienie katalogu zabezpieczeń na nieruchomościach*, Prawo Bankowe 2005, z. 3.
11. Eickmann D., *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschuld als Rangsiicherungsmittel*, Neue Juristische Wochenschrift 1981, z. 11.
12. Fuchs E., *Das Wesen der Dinglichkeit*, Berlin 1889.
13. Fuchs E., *Das Wesen der Hypothek und Grundschuld. Pfandrecht oder Realobligation?*, Juristische Wochenschrift 1916, z. 1-5.

⁶² O. Stöcker, L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché ..., s. 14.

14. Gierke O. von, *Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht*, Leipzig 1905.
15. Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989.
16. Habersack M., *Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts*, Juristenzeitung 1997, z. 18.
17. Huber U., *Die Sicherungsgrundschuld*, Heidelberg 1965.
18. Jastrzębski J., Zaradkiewicz K., *Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności, cz. I*, Przegląd Prawa Handlowego 2005, nr 5.
19. Jójárt L., Györfi-Tóth P., *Immobilarsachenrecht in Ungarn*, wyd. 2, Wien 2001.
20. Kindler K., *Fiduziarische Grundschulden*, Breslau (Wrocław) 1919.
21. Kohler J., *Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Band II. Vermögensrecht. Teil 2: Sachenrecht*, Berlin 1919.
22. Kohler J., *Substanzrecht und Wertrecht*, AcP 1901, t. 91.
23. Komanns Th., *Das Grundpfandrecht als fiduciarische Sicherheit (Ein Beitrag zur Lehre von der Sicherungsgrundschuld.)*, Düsseldorf 1939.
24. Komisja Europejska, *Zielona Księga. Kredyt hipoteczny w UE*, KOM(2005) 327 wersja ostateczna.
25. Komisja Europejska, *Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE*, KOM(2007) 807 wersja ostateczna.
26. Levita J., *De la Réforme hypothécaire en France et en Prusse*, Paris 1852.
27. Meibom V. von, *Deutsches Hypothekenrecht, t. II, Mecklenburgisches Hypothekenrecht*, Leipzig 1871.
28. Meuschke G., *Nicht-valutierte Grundschuld, insbesondere ihre Stellung in der Zwangsversteigerung*, Berlin 1931.
29. Ohanowicz A., *Hipoteka listowa*, Gazeta Sądowa Warszawska 1938, nr 11.
30. Otten M., *Sicherungsvertrag und Zweckerklärung*, Köln 2003.
31. Pisuliński J., *O planowanej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece i wprowadzeniu długu gruntowego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2003, z. 3.
32. Pouget F., *Des cédules hypothécaires*, Paris 1902.
33. Puntchart P., *Der Grundschuldbegriff des Deutschen Reichsrechtes in Gesetz und Literatur. Kritische Studie. Festschrift der Universität Graz aus Anlaß der Jahresfeier am 15.11.1900*, Graz 1900.
34. Rondel G., *De la mobilisation du sol en France*, Paris, 1888.

35. Roth P. von, *System des deutschen Privatrechts*, Tübingen 1886.
36. Rudnicki S., *Hipoteka na rozdrożu*, Rejent 1998, nr 1.
37. Rudnicki S., *Hipoteka, zastaw i przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege lata i de lege ferenda*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań - Kluczbork 1999.
38. Schott H., *Ueber die accessorische Natur des Pfandrechts*, Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts 1877, t. XV.
39. Serick R., *Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung. Band II. Die einfache Sicherungsübertragung – Erster Teil*, Heidelberg 1965.
40. Simard A., *De la cedula hypothécaire et du crédit agricole foncier*, Angoulême 1900.
41. Soergel O., Stöcker O., *EU-Osterweiterung und dogmatische Fragen des Immobiliarsachenrechts - Kausalität, Akzessorietät und Sicherungszweck*, Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft 2002, z. 14.
42. Stöcker O., *Die „Eurohypothek“: zur Bedeutung eines einheitlichen nicht-akzessorischen Grundpfandrechts für den Aufbau eines „Europäischen Binnenmarktes für den Hypothekarkredit“ mit einer Darstellung der Verwendung der Grundschuld durch die deutsche Hypothekarkreditpraxis sowie des französischen, spanischen und schweizerischen Hypothekenrechts*, Berlin 1992.
43. Stöcker O., *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché intérieur du crédit hypothécaire*, Banque & Droit no. 49, septembre-octobre 1996.
44. Stöcker O., Stürmer R. (red.), *Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa*, Band III, 3. erweiterte Auflage, VDP-Schriftenreihe, Vol. 50, Berlin 2012.
45. Swaczyna B., *Szwajcarski Schuldbrief jako ewentualny wzór dla polskiego ustawodawcy*, Studia Prawa Prywatnego 2009, z. 2.
46. Tourolle M., *La cédula hypothécaire. Étude historique et critique*, Paris 1912.
47. Vékás L., *Ungarn* [w:] Ch. von Bar (red.), *Sachenrecht in Europa. Band 2. Polen. Tschechien. Ungarn*, Osnabrück 2000.
48. Wachter Th., *Die Eurohypothek – Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im europäischen Binnenmarkt*, Wertpapier Mitteilungen IV, 1999.

49. Weller M.-Ph., *Die Sicherungsgrundschuld*, Juristische Schulung 2009.
50. Wolfsteiner H., [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Drittes Buch: Sachenrecht, §§ 1113-1203*, red. W. Wiegand, Berlin 1996.
51. Wudarski A., *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2009, z. 1.
52. Wydawnictwa Ministerstwa Sprawiedliwości Zbioru Ustaw Ziem Zachodnich. Tom X. *Kodeks cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej (Przekład urzędowy)*, Warszawa-Poznań 1923.
53. Zaradkiewicz K., *O zasadności przywrócenia instytucji rentowego prawa rzeczowego na nieruchomości*, Kwartalnik Nieruchomości@ 2021, nr 3.
54. Zaradkiewicz K., *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2000, z. 2.